

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH L**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 162/2020/DS-PT

Ngày : 28 - 12 - 2020

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH L

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:

Ông Bùi Hữu Nhân

Các Thẩm phán:

Ông Đỗ Mạnh Hùng

Ông Huỳnh Châu Thạch

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Mai - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh L.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh L:** Bà Võ Thị Kim Anh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 28 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh L; xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 175/2020/TLPT-DS ngày 17 tháng 11 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2020/DS-ST ngày 21/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 359/2020/QĐ-PT ngày 23/11/2020; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 391/QĐ-PT ngày 24/12/2020, giữa các đương sự:

- **NgU đơn:** Bà Lê Thị Thế U, sinh năm: 1984. Có mặt.

Địa chỉ: Thôn 16, xã L, huyện B, tỉnh L.

- **Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn L, sinh năm: 1963; Có mặt.

Bà Nguyễn Thị X, sinh năm: 1964. Có mặt.

Địa chỉ: Thôn 12, xã L, huyện B, tỉnh L.

- **Người kháng cáo:** Bị đơn ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị X.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 11/6/2020 và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, ngU đơn bà Lê Thị Thế U trình bày:

Ngày 16/10/2018, bà U có mua của vợ chồng ông L, bà X diện tích đất là $5m \times 38m = 190m^2$ thuộc một phần thửa đất số 169, tờ bản đồ số 67, địa chỉ: Thôn 12, xã L, huyện B, tỉnh L với giá thỏa thuận là 125.000.000đ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 097475 cấp ngày 27/6/2007. Khi mua thì hai bên không lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ lập 01 giấy đặt cọc để đảm bảo giao kết hợp đồng. Bà U đã giao cho vợ chồng ông L, bà X số tiền đặt cọc là 60.000.000đ. Số tiền còn lại sẽ giao đủ khi làm xong thủ tục sang nhượng đất. Hai bên không thống nhất thời gian làm thủ tục sang nhượng đất. Khi lập giấy đặt cọc thì hai bên thống nhất vợ chồng ông L, bà X phải có trách nhiệm làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên bà U. Tuy nhiên vợ chồng ông L, bà X không làm được thủ tục tách thửa để sang tên cho bà U nên đến ngày 18/12/2018 vợ chồng ông L, bà X giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà U để bà U làm thủ tục sang tên.

Sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà U đã liên hệ làm thủ tục tách thửa để sang nhượng diện tích đất trên nhưng do vợ chồng ông L, bà X không ký các biên bản làm thủ tục tách thửa nên đến nay việc sang nhượng vẫn chưa hoàn thành. Bà U đã nhiều lần gặp vợ chồng ông L, bà X để yêu cầu làm thủ tục nhưng không được.

Vì vậy, bà U khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông L, bà X phải có trách nhiệm trả lại số tiền đặt cọc đã nhận 60.000.000đ và phạt cọc 60.000.000đ, tổng cộng là 120.000.000đ. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà U đang giữ thì bà U đồng ý trả lại khi vợ chồng ông L, bà X thanh toán cho bà U đầy đủ số tiền trên.

** Bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị X trình bày:*

Vợ chồng ông L, bà X thừa nhận việc mua bán đất như bà U đã trình bày là đúng. Vợ chồng ông L, bà X thừa nhận đã nhận số tiền đặt cọc là 60.000.000đ. Trong hợp đồng đặt cọc không ghi thời gian làm thủ tục sang nhượng nhưng hai bên thỏa thuận cùng có trách nhiệm làm thủ tục để sang nhượng. Sau đó đến ngày 18/12/2018, vợ chồng ông L, bà X đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà U làm thủ tục sang tên nhưng bà U vẫn không làm được thủ tục tách thửa để sang nhượng quyền sử dụng đất và bà U không đồng ý mua nữa.

Nay bà U khởi kiện yêu cầu ông bà trả lại 60.000.000đ tiền cọc và tiền phạt cọc 60.000.000đ, tổng cộng 120.000.000đ thì vợ chồng ông L, bà X không đồng ý. Vợ chồng ông L, bà X chỉ đồng ý trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là 60.000.000đ, còn tiền phạt cọc thì không đồng ý trả vì lỗi dẫn đến việc không thực hiện được việc sang nhượng đất là do bà U giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không làm được thủ tục tách thửa. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông L, bà X yêu cầu bà U trả lại cho vợ chồng ông bà.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2020/DS-ST ngày 21/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện B đã xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Thê U đối với vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị X về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị X phải có trách nhiệm trả cho bà Lê Thị Thê U số tiền 120.000.000đ (*Một trăm hai mươi triệu đồng*). Trong đó, có 60.000.000đ là tiền đặt cọc và 60.000.000đ là tiền phạt cọc.

Buộc bà Lê Thị Thê U phải trả lại cho vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị X 01 (*một*) bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu AK 097475 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 27/6/2007 mang tên ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị X (nhưng tạm giữ để đảm bảo thi hành án).

Ngoài ra quyết định của bản án còn tU về án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Ngày 27/8/2020, bị đơn ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị X kháng cáo đối với toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2020/DS-ST ngày 21/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện B. Ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị X cho rằng do bà Lê Thị Thê U vi phạm nghĩa vụ dân sự không mua sau khi đặt cọc nên ông L, bà X không đồng ý trả lại số tiền 60.000.000đ cho bà Lê Thị Thê U.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông L, bà X vẫn giữ ngU yêu cầu kháng cáo và đề nghị chấp nhận kháng cáo. NgU đơn bà U không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông L, bà X, đề nghị giải quyết như bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh L tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, cụ thể: Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa dân sự phúc thẩm; đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông L, bà X; giữ ngU bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Bà U khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông L, bà X trả số tiền đặt cọc đã nhận là 60.000.000đ và số tiền phạt cọc là 60.000.000đ. Tổng cộng là 120.000.000đ. Còn ông L, bà X chỉ đồng ý trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là 60.000.000đ, không đồng ý trả số tiền phạt cọc là 60.000.000đ. Vì vậy các bên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện B là có căn cứ.

Xét kháng cáo của bị đơn ông L, bà X:

Theo giấy đặt cọc để đảm bảo giao kết hợp đồng (bút lục số 08) thể hiện nội dung: Vào ngày 16/10/2018, giữa bà U và vợ chồng ông L, bà X có thỏa thuận lập 01 giấy đặt cọc để đảm bảo giao kết hợp đồng nhằm mục đích chuyển nhượng diện tích đất 190m² thuộc một phần thửa đất số 169, tờ bản đồ số 67, địa chỉ: Thôn 12, xã L, huyện B, tỉnh L theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 097475 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông L, bà X vào ngày 27/6/2007 với giá thỏa thuận là 125.000.000đ. Bà U đã giao cho vợ chồng ông L, bà X số tiền đặt cọc là 60.000.000đ. Số tiền còn lại sẽ giao đủ khi làm xong thủ tục sang nhượng đất.

Bà U cho rằng do vợ chồng ông L, bà X không làm được thủ tục tách thửa để sang tên cho bà U nên đến ngày 18/12/2018 vợ chồng ông L, bà X giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà U để bà U làm thủ tục sang tên nhưng cũng không làm được do vợ chồng ông L, bà X không ký các biên bản làm thủ tục tách thửa nên đến nay việc sang nhượng đất vẫn chưa hoàn thành. Còn vợ chồng ông L, bà X thì cho rằng hai bên đã thỏa thuận cùng nhau có trách nhiệm làm thủ tục sang tên, vợ chồng ông L, bà X đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà U làm thủ tục nhưng bà U vẫn không làm được thủ tục tách thửa và bà U không đồng ý mua nữa nên lỗi là do bà U giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không làm được thủ tục tách thửa.

Theo thỏa thuận trong giấy đặt cọc ngày 16/12/2018 thì “Bên ông L, bà X chịu trách nhiệm hoàn tất thủ tục giấy tờ tại các cơ quan chức năng cho bà U”. Ông L, bà X cũng đã liên hệ với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B để làm thủ tục xin tách thửa nhưng do diện tích đất mà các bên thực hiện việc chuyển nhượng không đủ điều kiện tách thửa nên vợ chồng ông L, bà X không hoàn tất được thủ tục để sang tên cho bà U. Việc sau đó bà U có nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để liên hệ làm thủ tục tách thửa là do bà U vẫn muốn mua được diện tích đất này để sử dụng nhưng cũng không làm được thủ tục tách thửa.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 328 thì:

“Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”.

Theo Văn bản số 1427/PT-CNBL ngày 04/12/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B (bút lục số 23) thể hiện nội dung: Do diện tích đất hai bên chuyển nhượng thuộc quy hoạch đất nông nghiệp và việc tách thửa có diện tích nhỏ hơn 500m². Do đó, theo Quyết định số 33/2015/QĐ-UB ngày 16/4/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh L “V/v ban hành quy định diện tích đất tối thiểu được tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh L” thì thửa đất mà hai

bên chuyển nhượng không đủ điều kiện tách thửa.

Như vậy, bản thân cả bà U và ông L, bà X cũng đều rất nỗ lực và phối hợp để làm thủ tục tách thửa nhưng lỗi không tách thửa được là do đối chiếu với quy định của pháp luật thì diện tích đất mà hai bên tiến hành chuyển nhượng không đảm bảo đủ điều kiện tách thửa theo quy định.

Tuy nhiên, không có căn cứ để chứng minh việc ông L, bà X là bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại xác định lỗi không thực hiện được thủ tục chuyển nhượng hoàn toàn thuộc về vợ chồng ông L, bà X để buộc ông L, bà X phải chịu phạt cọc với số tiền 60.000.000đ là không đúng quy định của pháp luật, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông L, bà X.

Với những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị X phải có trách nhiệm trả cho bà Lê Thị Thế U số tiền đặt cọc 60.000.000đ là có căn cứ. Nhưng bản thân ông L, bà X là người không có lỗi trong việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L, bà X và bà U nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại vẫn buộc ông L, bà X phải chịu số tiền phạt cọc 60.000.000đ là không có căn cứ.

Do đó, cần chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn ông L, bà X, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà U. Buộc ông L, bà X phải trả lại cho bà U số tiền đặt cọc đã nhận là 60.000.000đ. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà U về việc buộc ông L, bà X phải trả số tiền phạt cọc 60.000.000đ.

Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên bị đơn ông L, bà X không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị X.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2020/DS-ST ngày 21/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện B về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” giữa ngU đơn bà Lê Thị Thế U; bị đơn ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị X, cụ thể như sau:

Căn cứ vào các Điều 328 của Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Thế U đối với vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị X về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị X phải có trách nhiệm trả cho bà Lê Thị Thế U số tiền đặt cọc 60.000.000đ.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Thế U về việc yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị X phải có trách nhiệm trả cho bà Lê Thị Thế U số tiền phạt cọc 60.000.000đ.

2/ Buộc bà Lê Thị Thế U phải trả lại cho vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị X 01 (một) bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu AK 097475 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 27/6/2007 mang tên ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị X (nhưng tạm giữ để đảm bảo thi hành án).

3/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị X phải chịu 3.000.000đ (ba triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Lê Thị Thế U phải chịu 3.000.000đ (ba triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 3.000.000đ (Ba triệu đồng) mà bà U đã tạm nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 00119752 ngày 30/6/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B. Bà U đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

4/ Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị X số tiền 300.000đ tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà ông L, bà X đã tạm nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0019830 ngày 07/9/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B.

5/ Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật Thi hành án Dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tU án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh L;
- Phòng KTNV&THA;
- TAND huyện B;
- Chi cục THADS huyện B;
- Các đương sự (02);
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đã ký

Bùi Hữu Nhân

